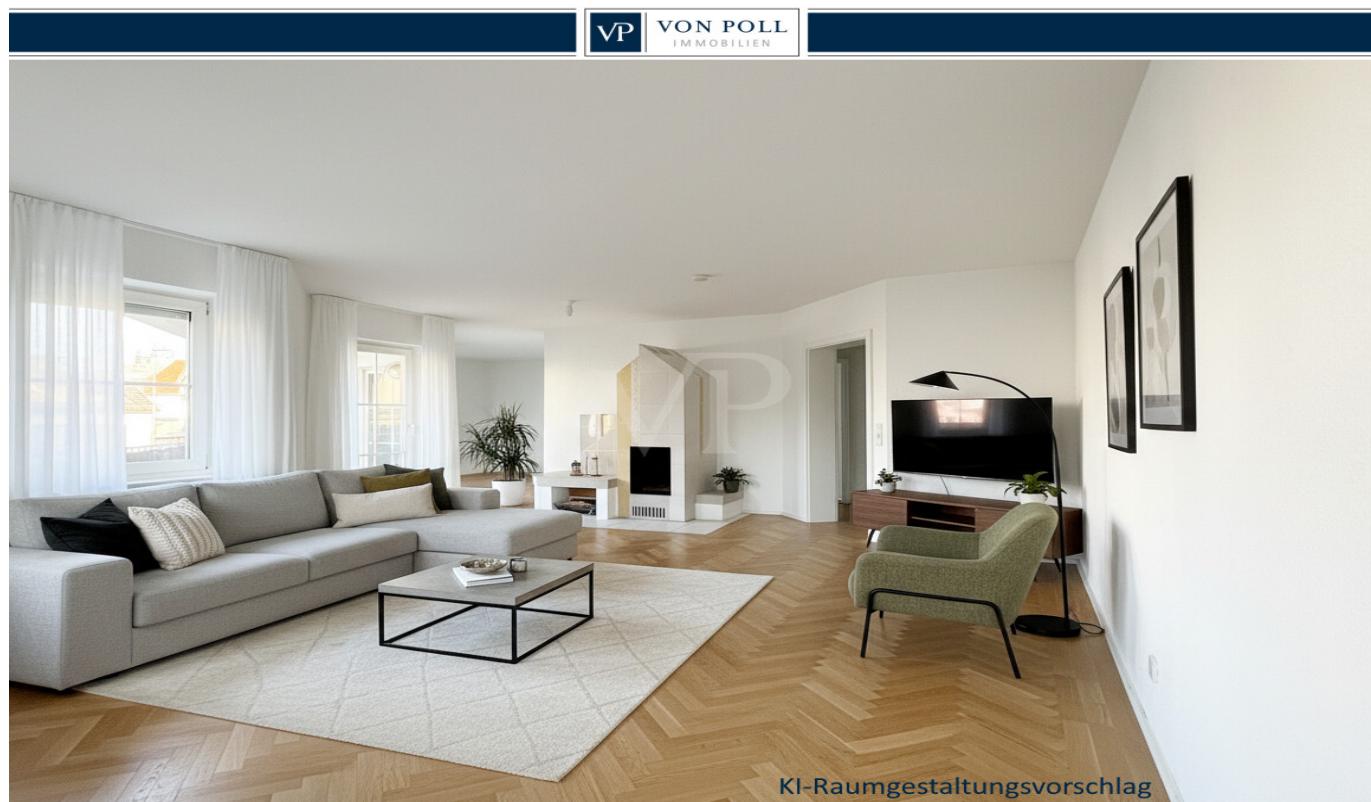


Oberursel / Oberstedten – Oberstedten

# VON POLL - OBERURSEL: Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Kamin & 2 Balkonen

**CODE DU BIEN: 25002104**



**PRIX D'ACHAT: 449.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 114 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

CODE DU BIEN: 25002104 - 61440 Oberursel / Oberstedten – Oberstedten

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25002104 - 61440 Oberursel / Oberstedten – Oberstedten**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25002104	Prix d'achat	449.000 EUR
Surface habitable	ca. 114 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 5 m <sup>2</sup>
Année de construction	1991	Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x surface libre		

**CODE DU BIEN: 25002104 - 61440 Oberursel / Oberstedten – Oberstedten**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	01.07.2027	Consommation finale d'énergie	126.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1991

CODE DU BIEN: 25002104 - 61440 Oberursel / Oberstedten – Oberstedten

## La propriété



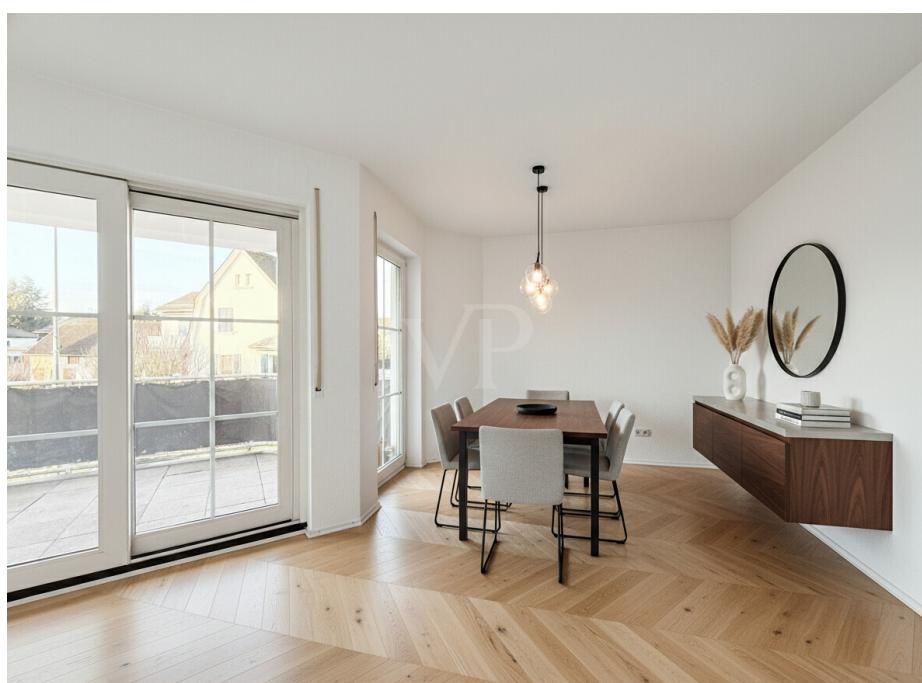
CODE DU BIEN: 25002104 - 61440 Oberursel / Oberstedten – Oberstedten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002104 - 61440 Oberursel / Oberstedten – Oberstedten

## La propriété



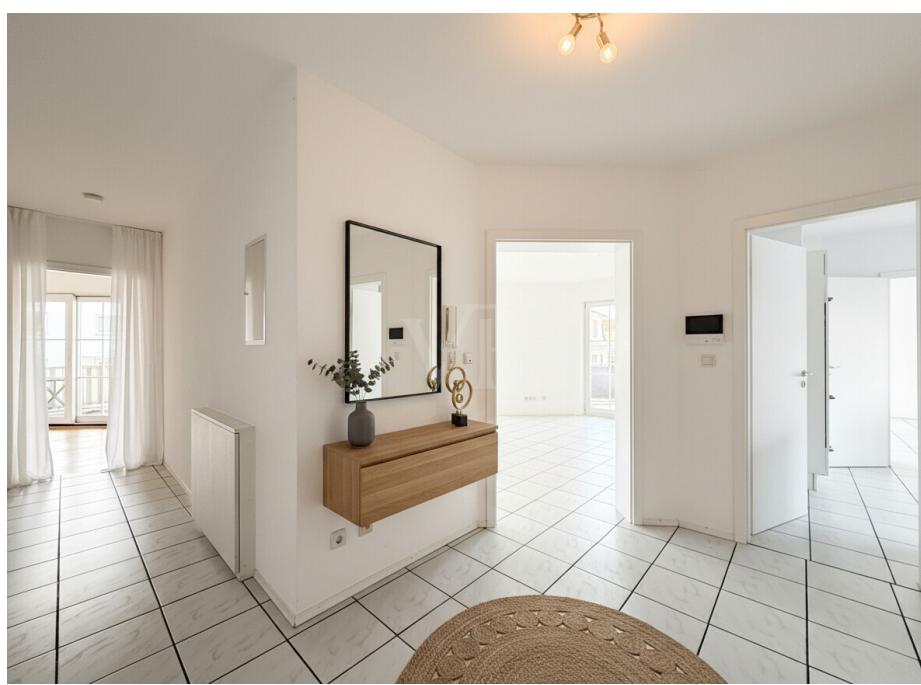
CODE DU BIEN: 25002104 - 61440 Oberursel / Oberstedten – Oberstedten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002104 - 61440 Oberursel / Oberstedten – Oberstedten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002104 - 61440 Oberursel / Oberstedten – Oberstedten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002104 - 61440 Oberursel / Oberstedten – Oberstedten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002104 - 61440 Oberursel / Oberstedten – Oberstedten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002104 - 61440 Oberursel / Oberstedten – Oberstedten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002104 - 61440 Oberursel / Oberstedten – Oberstedten

## La propriété

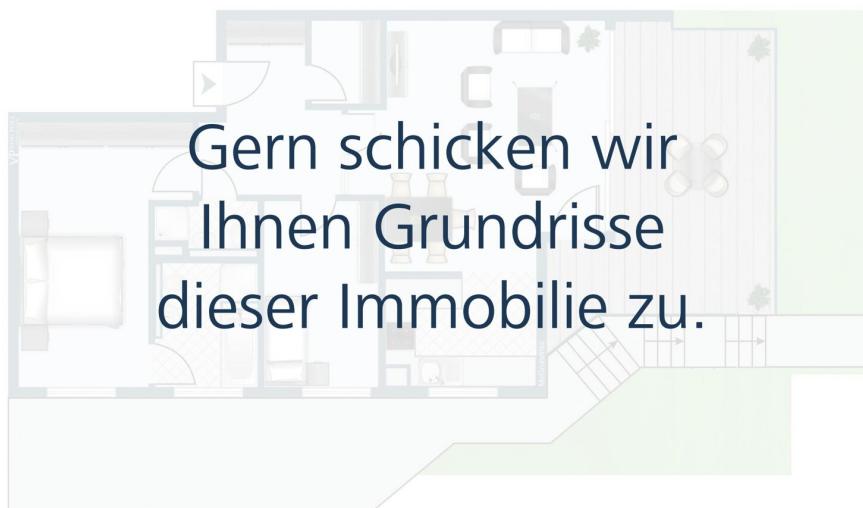


CODE DU BIEN: 25002104 - 61440 Oberursel / Oberstedten – Oberstedten

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/bad-homburg](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich,  
entwickeln eine Ihrem Objekt  
angepasste Verkaufsstrategie  
und stehen Ihnen bis zu einem  
erfolgreichen Abschluss zur Seite.

[www.von-poll.com/bad-homburg](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

CODE DU BIEN: 25002104 - 61440 Oberursel / Oberstedten – Oberstedten

## La propriété



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06172 - 680 980

Shop Bad Homburg  
Louisenstraße 148c | 61348 Bad Homburg  
bad.homburg@von-poll.com

T.: 06171 - 88 75 70

Shop Oberursel  
Holzweg 7 | 61440 Oberursel  
oberursel@von-poll.com



## Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!

[www.von-poll.com/bad-homburg](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

**CODE DU BIEN: 25002104 - 61440 Oberursel / Oberstedten – Oberstedten**

## Une première impression

Diese hochwertig ausgestattete Vier-Zimmer-Wohnung wird Sie begeistern.

Lichtdurchflutete und großzügige Räume, eine ausgezeichnete Ausstattung, eine clevere Raumaufteilung sowie ein zwei Balkon mit südwestlicher Ausrichtung sind nur wenige Argumente, die für diese Wohnung sprechen.

Die Wohnung befindet sich in der ersten Etage einer architektonisch besonders ansprechenden, durchdachten und komfortablen Wohnanlage mit insgesamt nur drei Wohneinheiten.

Über den Dielenbereich gelangt man in das sonnige Wohn- und Esszimmer, das mit über 40 Quadratmetern viele Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Die bodentiefen Fenster und der Kamin sorgen auf Anhieb für Wohlfühlatmosphäre. Die beiden Balkone laden gerade in warmen Sommermonaten zum Verweilen ein.

An das Esszimmer grenzt die Küche, die mit einer modernen Einbauküche ausgestattet ist.

Über die Diele und den Flurbereich grenzen das Gäste-WC, die beiden großzügigen und hellen Schlafzimmer sowie das Tageslichtbad, das mit einem Doppelwaschbecken, einer Badewanne sowie einer separaten Dusche hochwertig ausgestattet ist. Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der großzügige Ankleideraum, der über das Hauptschlafzimmer zu erreichen ist.

Das Wohnhaus ist unterkellert - im Untergeschoss stehen den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Wasch- sowie ein Fahrradraum zur Verfügung.

Der zur Wohnung gehörende, gemauerte Kellerraum sowie der PKW-Stellplatz im Freien runden dieses attraktive Angebot ideal ab.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei.

**CODE DU BIEN: 25002104 - 61440 Oberursel / Oberstedten – Oberstedten**

## Détails des commodités

- moderne Einbauküche
- Kamin im Wohnzimmer
- Parkett- und Fliesenböden
- Fußbodenheizung
- 2-fach verglaste Kunststofffenster (teilw. bodentief)
- Rollläden
- Tageslichtbad mit Doppelwaschbecken, Badewanne und separater Dusche
- Gäste-WC
- Ankleide
- zwei Balkon (ca. 10,5 m<sup>2</sup> und ca. 6 m<sup>2</sup>) mit Südwest-Ausrichtung
- Gegensprechanlage
- Kellerraum
- gemeinschaftlicher Fahrradraum
- gemeinschaftliche Waschküche
- PKW-Stellplatz im Freien

**CODE DU BIEN: 25002104 - 61440 Oberursel / Oberstedten – Oberstedten**

## Tout sur l'emplacement

Bad Homburg liegt landschaftlich attraktiv und reizvoll am Fuße des Taunus und gehört zweifelsfrei zu den beliebtesten und gesuchtesten Taunusgemeinden. Von hier aus bieten sich viele Möglichkeiten, das Naherholungsgebiet „Taunus“ individuell zu nutzen. Radwanderwege, herrliche Waldlandschaften und romantische Pfade zur Saalburg und zum Herzberg laden zu Erholung und Sport ein. Die berühmte Kurstadt Bad Homburg bietet seinen Bewohnern eine ausgesprochen hohe Lebensqualität. Kur-/Thermal- und Wellnessbäder, Sport- und Freizeitmöglichkeiten, ein großes kulturelles Angebot sowie ausgezeichnete Restaurants und renommierte Schulen sind präsent. Das Kurhaus mit verschiedenen Veranstaltungen, die bekannte Spielbank, die Tennisplätze mit Clubanlage, ein 6-Loch-Golfplatz (ältester Golfplatz in Deutschland) sowie ein 18-Loch-Golfplatz stellen weitere Freizeitmöglichkeiten dar.

Bad Homburg ist sowohl mit der S-Bahnlinie S5 als auch mit der U-Bahnlinie U2 an das Frankfurter Nahverkehrsnetz angebunden. Ein Regionalbus verbindet die Taunusgemeinden. Alle Nahverkehrsstationen sind in wenigen Minuten zu erreichen. Über das ca. 5 Minuten entfernte Autobahnkreuz Bad Homburg (A5 und A 661) erreichen Sie in ca. 15 Minuten Frankfurt und in kurzer Zeit nahezu jedes Ziel im Rhein-Main-Gebiet. Der Frankfurter Flughafen ist in ca. 20 Minuten zu erreichen.

**CODE DU BIEN: 25002104 - 61440 Oberursel / Oberstedten – Oberstedten**

## Plus d'informations

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODE DU BIEN: 25002104 - 61440 Oberursel / Oberstedten – Oberstedten**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Stefan Koch

---

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe

Tel.: +49 6172 - 680 980

E-Mail: [bad.homburg@von-poll.com](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)